Hanya satu persoalan sahaja yang tinggal iaitu sama ada satu perbicaraan semula patut diperintahkan. Di atas persoalan perbicaraan semula ini pendekatannya telah diputuskan dalam kes *R* v *Howe*[8] di mana di ms 110 Murison CJ telah berkata:

> I have grave doubt whether the power to order a retrial is intended to be exercised in cases where the prosecution have entirely through their own fault, failed to present their case properly. If I complied with this petition, it looks to me as if I should be ordering that an acquitted person should be tried a second time, only for this reason that the prosecution had not used all their available armoury in launching the first prosecution.

Dapat diperhatikan dalam kes ini bahawa sungguhpun kedua-dua perayu telah disabitkan pada 29 Julai 1989, perbicaraan kedua-dua perayu telah dimulakan pada 20 April 1987 dan tarikh kesalahan tersebut telah dikatakan dilakukan di antara 29 Januari 1983 hingga 12 September 1983. Dalam keadaan begitu saya berpendapat bahawa tujuan keadilan tidak menghendaki kedua-dua perayu patut dibicarakan semula. Oleh hal yang demikian tidak ada perintah perbicaraan semula.

Perayu-perayu dibebaskan.

Peguamcara: *Shafee & Co*; *Alex R Anthony & Associates.*

Dilaporkan oleh *Neoh Lay Choo*

Pacific Bank Bhd v Wong Kum Meng

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PERMULAAN NO F31-2622-86
ABDUL RAZAK H
3 MEI 1990

Lelong dan Pelelong — Jualan lelong — Harga rizab — Bagaimana menetap harga rizab dalam perlelongan awam yang kedua dan ketiga

Undang-Undang Tanah — Jualan lelong — Harga rizab — Bolehkah mahkamah menaikkan harga rizab daripada apa yang telah diputuskan pada penjualan terakhir sekali dahulu — Kanun Tanah Negara 1965, ss 256, 257 & 259

Plaintif membuat suatu saman permulaan di bawah s 256 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') melelong tanah yang telah dicagar oleh pihak defendan bagi menjamin wang yang telah dipinjamnya daripada pihak plaintif. Seterusnya mahkamah memerintahkan supaya tanah itu dilelong dan harga rizab pertama sebanyak $400,000 telah ditentukan oleh penolong kanan pendaftar. Perlelongan pertama berlangsung pada 29 September 1987, tetapi tidak ada pembelinya. Suatu harga baru kemudian ditetapkan sebanyak $350,000 tetapi sekali lagi tidak ada pembelinya. Harga diturunkan ke $300,000 tetapi tidak ada pembeli tampil juga. Apabila penolong kanan pendaftar menetapkan harganya sebanyak $300,000 bagi perlelongan keempat, pihak defendan telah merayu kepada hakim Mahkamah Tinggi berdasarkan suatu laporan pakar penilai yang dikemukakan tetapi ditolak. Dalam hujah-hujah lanjutan daripada keputusan itu, peguam defendan berkata harga sebanyak $300,000 tidak sejajar dengan harga semasa kerana selepas keputusan di atas, suatu laporan disediakan oleh plaintif sendiri di mana penilainya menaikkan harga tanah ke $350,000. Peguam plaintif berhujah pihak mahkamah tidak berkuasa menaikkan harga dari apa yang telah diputuskan pada penjualan yang terakhir sekali dahulu mengikut tafsirannya kepada s 259 KTN. Peguam defendan membalas bahawa harga yang baru tidak semestinya harga yang diputuskan terakhir sekali, atau rendah daripada itu, bahkan boleh ditingkatkan, asalkan ia tidak melebihi harga yang dirizabkan di awal-awal sekali.

Diputuskan, meluluskan permohonan defendan:

(1) Harga jualan kedua itu ternyata adalah boleh disamakan dengan atau dikurangkan daripada harga rizab jualan yang pertama.

(2) Persoalan ialah pada penjualan ketiga, apakah dasar yang harus digunakan bagi menentukan harganya. Bagi jualan ketiga harga rizab masih harga yang ditetapkan sebagai harga rizab dalam jualan pertama dan bukannya harga jualan yang kedua kerana kalaulah harga rizab itu berdasarkan harga jualan kedua, jika harga pasaran telah naik antara masa perlelongan kedua dan tarikh menetapkan harga perlelongan ketiga dilakukan, maka kenaikan harga ini tidak boleh diambilkira. Ini tidak adil dan tidak sejajar dengan keadaan harga di pasaran yang sentiasa berubah-ubah, kadangkala naik dan kadangkala turun. Kadangkala, jarak masa antara satu perlelongan dengan yang lain berlarutan untuk tempoh yang lama, di mana harga pasaran itu mungkin telah naik. Tidaklah tepat kalau pergolakan ekonomi yang telah berlaku itu tidak boleh diambilkira.

[English summary

The plaintiff made an originating summons application under s 256 of the National Land Code 1965 ('NLC') to auction the land charged to it by the defendant to secure the money which was loaned from the plaintiff. Thereafter, the court ordered the said land to be auctioned and the first reserve price of $400,000 was fixed by the senior assistant registrar. The first auction was carried out on 29 September 1987, but there was no buyer. A new price was then fixed at $350,000 but once again there was no buyer. The price was reduced to $300,000 but again no buyers came forward. When the senior assistant registrar fixed the price at $300,000 for the fourth auction, the defendant appealed to the High Court judge based on a valuation report presented by them but was dismissed. During further arguments after the decision, the defendant's counsel submitted that the price of $300,000 did not reflect the current price of the said land because after the decision above, a valuation report made by the plaintiff themselves showed that their valuer fixed the price at $350,000. The plaintiff's counsel submitted that the court does not have the power to raise the price from that which had been fixed on the last previous sale based on the interpretation of s 259 of the NLC. The defendant's counsel replied that the new price need not be the price which was decided on the last previous instance but can be lowered or even raised so long as it does not exceed the price which was reserved at the first instance.

Held, allowing the defendant's application:

(1) The price at the second sale obviously can be the same as or lower than that which had been reserved at the first sale.

(2) The question is the basis to be used to determine the price at the third sale. For the third sale, the reserve price is still the reserve price fixed at the first sale and not the price at the seond sale because if the said reserve price is based on the price at the second sale, when the market price increases

between the second auction and the third auction, the said increase in price cannot be taken into account. That is unfair and does not reflect the situation of the market price which constantly varies, sometimes up and sometimes down. Sometimes, the time between one auction and another is quite long whereby the market price increases. It is not appropriate if the economic changes which take place are not taken into account.

Undang-undang rujukan
Kanun Tanah Negara 1965 ss 256, 257, 259

Florence Jeyaraj bagi pihak plaintif.
Franklin Goonting bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Abdul Razak H: Satu prinsip yang agak penting telah berbangkit di dalam kes ini yang memerlukan pendapat dari pihak mahkamah.

Pihak plaintif telah membuat suatu saman permulaan di bawah s 256 Kanun Tanah Negara 1965 melelong tanah yang telah dicagar oleh pihak defendan bagi menjamin wang yang telah dipinjamnya daripada pihak plaintif. Saman itu telah diserahkan tetapi tidak dijawab. Sijil pengakuan tidak hadir (certificate of non-appearance), oleh itu, telah difailkan di mahkamah. Seterusnya, mahkamah telah memerintah supaya tanah itu dilelong. Seperti biasa, harga rizabnya itu telah ditentukan oleh pihak penolong kanan pendaftar, di bawah s 257. Harga rizab yang pertama ini ialah $400,000. Perlelongan telah berlangsung pada 29 September 1987, tetapi tidak ada pembelinya. Pada 11 Ogos 1988, suatu harga baru telah ditetapkan sebanyak $350,000 tetapi sekali lagi tidak ada pembelinya. Pada 9 Februari 1989 harganya telah diturunkan ke $300,000 tetapi begitu juga, tidak ada pembeli tampil. Apabila pihak penolong kanan pendaftar menetapkan harganya sebanyak $300,000 bagi perlelongan yang keempat, pihak defendan telah merayu kepada saya supaya harga itu dinaikkan ke $400,000 berdasarkan kepada suatu laporan pakar penilai yang dikemukakannya, tetapi saya telah menolak permohonan itu. Permohonan kini di hadapan saya ialah hujah-hujah lanjutan dari keputusan itu.

Di dalam hujahnya, peguam defendan berkata harga sebanyak $300,000 itu tidak sejajar dengan harga semasa, memandangkan bahawa selepas keputusan yang dibuat oleh saya, suatu laporan telah dibuat oleh pihak plaintif sendiri di mana pakar penilainya telah menaikkan harga tanah yang terbabit daripada $300,000 ke $350,000. Laporan itu telah didedahkan.

Pihak peguam plaintif pula berkata pihak penolong kanan pendaftar, bahkan mahkamah, tidak berkuasa menaikkan harga daripada apa yang telah diputuskan pada penjualan yang terakhir sekali dahulu, mengikut tafsirannya kepada s 259 Kanun Tanah Negara 1965 itu. Pihak defendan membalas, bahawa harga yang baru itu tidak semestinya harga yang telah diputuskan terakhir sekali, atau rendah daripada itu, bahkan boleh ditingkatkan, asalkan ia tidak melebihi harga yang rizabkan di awal-awal itu sendiri. Cuba kita teliti, oleh itu, seksyen itu. Ia berkata:

> ...tanpa ada pembeli atas harga yang telah dirizabkan, atau lebih daripadanya, pihak pegawai berkenaan hendaklah menarik balik tanah itu dari dilelong dan mengarahkan supaya ia dilelong pada satu tarikh yang baru atas harga yang sama atau atas harga yang rendah dari harga yang dirizabkan...

Harga yang dikatakan harga yang sama dengan harga rizab itu rasa saya tidak menjadi masalah, pada penjualan yang kedua, setelah yang pertama itu gagal, kerana harga yang diturun atau dinaikkan itu adalah daripada harga rizab yang telah diputuskan dari awal. Apa yang menjadi tanda tanya ialah, adakah harga yang ketiga itu juga mesti diturunkan atau dinaikkan daripada harga yang kedua tadi atau tidak semestinya. Misalnya, harga yang mula-mula dirizabkan ialah $400,000. Penjualan yang pertama itu gagal. Harga penjualan yang kedua itu ternyata adalah berasaskan kepada harga rizab sebanyak $400,000 tersebut, iaitu ia boleh disamakan sebanyak $400,000 atau dikurangkan daripada $400,000 tetapi tidak boleh lebih daripada itu. Yang menjadi soal ialah, pada penjualan yang ketiga, apakah dasar yang harus digunakan bagi menentukan harganya? Misalnya, harga yang ditetapkan bagi penjualan yang kedua itu ialah $300,000 yang gagal. Bagi penjualan yang ketiga, manakah yang dikatakan harga rizab, $400,000 atau $300,000? Pada pendapat saya ia masih tetap $400,000 bukan $300,000, kerana kalau harga rizab itu $300,000 maka jika harga pasaran telah naik, di antara masa perlelongan yang kedua dan tarikh menetapkan harga perlelongan yang ketiga itu dilakukan, iaitu daripada $300,000 ke $350,000 misalnya, maka kenaikan harga ini tidak boleh diambilkira. Ini saya rasa tentulah tidak adil dan sejajar dengan keadaan harga tanah di pasaran yang sentiasa berubah-ubah, yang kadangkala naik dan kadangkala turun. Tafsiran yang diberi oleh pihak plaintif itu memberi makna seolah-olah harga pasaran sentiasa tetap turun dan tidak boleh naik, yang mana adalah bersetentang dengan hakikat pergolakan ekonomi harian. Ini bertambah-tambah lagi kerana kadangkala jarak masa antara satu perlelongan dengan satu perlelongan lain itu berlarutan untuk tempoh yang lama, di mana harga pasaran itu mungkin telah naik. Tentulah tidak tepat kalau pergolakan ekonomi yang telah berlaku itu tidak boleh diambilkira.

Saya memutuskan oleh itu bahawa permohonan ini dibenarkan dan harga yang baru yang dirizabkan ditetapkan pada harga $350,000.

Permohonan dibenarkan.

Peguamcara: *Chew Kar Meng & Partners*; *Wahab Rashid & Co.*

Dilaporkan oleh *Neoh Lay Choo*